



30.8.2022

VN/3234/2020

## Ympäristöministeriön lausunto oikeusministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

### 1. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

**Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti).**

Kannatan muutettuna

Ympäristöministeriö pitää kannatettavana ehdotuksen tavoitetta helpottaa esteettömyyden parantamista asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön yleisissä tiloissa osakkaan aloitteesta.

Viittaukset lakiin maankäytöstä ja rakentamisesta on muutettava siten, että niissä on lain oikea nimike maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999), ks. esim. luku 2.1.3. Luvussa voitaisiin myös mainita vireillä oleva maankäyttö- ja rakennuslain uudistus, ks. <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM014:00/2018>. Uudistuksen myötä alueidenkäyttöä koskeva sääntely ja rakentamista koskeva sääntely olisivat jatkossa eri laeissa. Hallituksen esitys uudeksi rakentamislaki on tarkoitus esitellä viikolla 37.

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) (myöhemmin esteettömyysasetus) koskee asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyötä, ei kunnossapito- ja muutostyötä. Terminologia on syytä korjata kautta linjan. Myös rakennetun ympäristön esteettömyyteen liittyviä käsitteitä on syytä täsmentää ja yhdenmukaistaa esteettömyysasetuksessa käytettyjen käsitteiden kanssa. Ympäristöministeriö lähettää erillisenä tiedostona ehdottamansa käsitteet.

Valtion rahoituksesta puhuttaessa on tärkeää erottaa terminologisesti ja sisällöllisesti

(a) vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain (380/1987, vammaispalvelulaki) 9 §:n mukainen korvaus vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista; sekä

(b) asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016, korjausavustuslaki) nojalla myönnettävät avustukset.

Vammaispalvelulain mukainen korvaus on vaikeavammaisen henkilön subjektiivinen oikeus, joka kattaa kohtuulliset kustannukset sataprosenttisesti.

Korjausavustuslain mukainen avustus on harkinnanvarainen ja kattaa vain osan avustettavan toimenpiteen kustannuksista. Avustusta voidaan myöntää rakennuksen omistavalle yhteisölle hissien jälkiasentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisesteen poistamiseen asuinrakennuksessa. Toiseksi avustusta voidaan myöntää asuinrakennuksen, asunnon tai asunto-osakkeen omistavalle luonnolliselle henkilölle iäkkään tai vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen kotona asumisen edistämiseksi. Viimeksi mainittua avustusta asunnon korjaamiseen ei myönnetä siltä osin kuin kustannukset kuuluvat asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettavaksi. Näin ollen esim. kerrostaloasunnon omistajalle ei pääsääntöisesti voida myöntää avustusta asunnon ulkopuolella tapahtuviin korjauksiin. Korjausavustuslain



mukaiset avustukset ovat toissijaisia suhteessa esim. vammaispalvelulain mukaiseen korvaukseen (ks. korjausavustuslain 5 § 1 mom.).

Myös kohta ”Yksittäisen osakehuoneiston käytön esteettömyyttä parantavat muutokset lisäävät usein kaikkien osakehuoneistojen monikäyttöisyyttä.” on hankalasti tulkittava. Käytön esteettömyydellä tarkoitetaan tässä ilmeisesti asuntoon johtavan kulkureitin esteettömyyden kehittämistä.

Luvussa 1.1.1 on epäselvä virke ”Esimerkiksi hissien jälkiasennukseen saatavan julkisen rahoituksen edellytyksenä olevan hissittömän porrashuoneen kerrosluku on aikaa myöten pienentynyt, kun sosiaali- ja terveydenhuollossa on painotettu ikääntyvien asukkaiden kotona asumista sekä elämänlaadun säilymisen kannalta että ratkaisuna sosiaali- ja terveydenhuollon resurssipaineisiin.” Porrashuoneen kerrosluku ei liity asiaan, joten ehdotetaan virkkeen poistamista ja uudelleen muotoilemista.

Edelleen luvussa 1.1.1 kappaleessa, joka koskee yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisuja, on epäselvä virke ”Ratkaisujen perusteluiden mukaan tulkintaan ovat voineet vaikuttaa myös esteettömyyden parantamiseksi saatavana olleiden julkisten tukien ehdot.” Viitataan julkisilla tuilla vammaispalvelulain mukaisiin korvauksiin vai korjausavustuslain mukaisiin avustuksiin? Väite tulisi perustella tarkemmin.

Luvussa 2.1.5 todetaan korjausavustuslain mukaisen asunnon korjausavustuksen korotetusta enimmäisosuudesta seuraavasti: ”Erityisestä syystä, kuten vammaisuuden perusteella, avustus voi olla 70 % kuluista.” Vammaisuutta ei kuitenkaan voi käyttää tässä esimerkkinä, koska vammaisuus tai iäkkyyys on avustuksen edellytys jo lähtökohtaisesti. Korotettuun enimmäisosuuteen oikeuttavista erityisistä syistä säädetään korjausavustusasetuksen (1373/2016) 3 §:n 1 momentissa seuraavasti ”Korjausavustuslain 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetuksi erityiseksi syyksi voidaan katsoa se, että ruokakuntaan kuuluva iäkäs tai vammainen henkilö joutuisi ilman korjaustoimenpiteitä välittömästi muuttamaan pysyvästi pois asunnosta liikkumisesteiden vuoksi tai sen vuoksi, ettei asunnossa voida antaa hänen tarvitsemiaan sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita. Erityiseksi syyksi voidaan katsoa myös se, että ruokakuntaan kuuluu rintamaveteraani tai rintamaveteraanin leski ja ruokakunnan taloudellinen asema huomioon ottaen tavanomaista avustusta korkeamman avustuksen myöntäminen on erityisen tarpeellista.”

Luvussa 2.2.1 on epäselvä virke ”Rakentamisen esteettömyyden sääntely ja asunto-osakeyhtiölain sääntely kunnossapito- ja muutostöistä ovat sellaista erityissääntelyä, jolla voidaan poiketa yhdenvertaisuuslaista siinä tarkoitettulla tavalla.” Mitä tarkoitetaan poikkeamisella yhdenvertaisuuslaista? Tarkoitetaanko sitä, että esim. valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä sisältää erityislainsäädäntöä suhteessa yhdenvertaisuuslaissa säädettyyn viranomaisen velvollisuuteen edistää yhdenvertaisuutta? Vai tarkoitetaanko poikkeamisella positiivista erityiskohtelua? Kaiken kaikkiaan rakentamisen esteettömyyden sääntely tähtää yhdenvertaisuuden parantamiseen kuten yhdenvertaisuuslakikin.

Myös samassa luvussa kohta ”luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten” on epäselvä. Tarkoitetaanko luovuttamisella liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön mahdollisuuksia apuvälineiden säilytykseen asukkaiden yhteiseen käyttöön varatussa tilassa, esimerkiksi pyörävarastossa? Apuvälineiden säilytyksen osalta on huomattava, että kyse on välttämättömistä liikkumisen apuvälineistä.

Ehdotetun lain 8 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa olisi hyödyllistä avata tarkemmin esimerkeillä, mitä tarkoitetaan liikkumisen esteettömyyden parantamisella ja toiminnallisen esteettömyyden parantamisella. Myös ”yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettyjen muutosten” arvioiminen voisi olla vaikeaa ilman tarkempaa määrittelyä. Lisäksi muutostyön tarpeiden mainitseminen 8 §:n yhteydessä on harhaanjohtavaa,



koska ehdotetun 8 §:n mukaan muutostyön tarvetta ei tarvitsisi perustella ("Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö.")

Asunto-osakeyhtiöllä tulisi olla oikeus edellyttää tiettyä tasoa myös ulkonäköseikoissa, toisaalta ulkonäköseikat voivat olla myös mielipidekysymyksiä taloyhtiössä. Tähän tarvittaisiin ohjeistusta. Muutostöiden kunnossapidosta ja huollosta on sovittava ottaen huomioon mahdolliset tapaturmat ja vastuu niistä, koska esimerkiksi kulkuluiskia käyttävät muutkin kuin työn teettänyt osakas. Erityisen tärkeää olisi, että muutostyöt täyttävät myös rakentamismääräysten vaatimukset, koska niiden käytön rajaaminen ei ole mahdollista. Rakentamisessa on otettava huomioon myös muut seikat, kuten näköyhteys ensimmäisen kerroksen asuntoihin, ja suunnittelu olisi toteutettava huolellisesti.

## **2. Asumisen kestävyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä**

**Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voi päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta).**

Kannatan muutettuna

Luvussa 3.3.2 asumisen kestävyttä tulisi tarkastella laajemmin, myös sosiaalisen kestävyden näkökulmasta. Esteettömyyttä ei tule erottaa erilliseksi asumisen kestävyden parantamisen muista tekijöistä, vaan kannustaa esteettömyyskorjauksiin myös tilanteissa, joissa sitä ei veloiteta tai siihen ei tarjota yhteiskunnan avustusta.

Perusteluissa tulisi selventää, että kestävyteen sisältyy ekologisen näkökohdan lisäksi myös sosiaalisen kestävyden näkökulma.

## **3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö**

**AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailla on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi ääni riippumatta omistettujen osakkeiden ja niiden perusteella hallittujen osakehuoneistojen lukumäärästä. Lisäksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajan kaikkien oikeuksien saamiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Jos suostumus evätään, osakkeen saaja voi vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta.**

Kannatan sellaisenaan

Ympäristöministeriö pitää perusteltuna sitä, että osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely toteutetaan luonnoksessa esitetyillä muutoksilla ja lisäyksillä asunto-osakeyhtiölakiin. Ehdotetun kaltaiset muutokset asunto-osakeyhtiölakiin eivät ehdotetun sisältöisinä kuitenkaan mahdollista nykyisten valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien tukimallien käyttämistä osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiöiden rahoitukseen, sillä tukimalleihin sisältyy edellytys asuntojen vuokratyöstä. Hyvä lähtökohta kuitenkin on, että osuustoiminnallisen asumisen tulisi toimia ilman valtion tukea.



Asunto-osuuskuntia tutkineen selvityksen Pellervon taloustutkimus PTT:n selvityksessä ”Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli” ideana olivat suuret osuustoiminnalliset yksiköt, jotka voisivat kantaa riskejä ja tarjota osuustoiminnallista osaamista, ja jonka alla voisi olla pienempiä osuustoiminnallisia yksiköitä. Ehdotuksesta ei selviä, miten ehdotettu sääntelyratkaisu mahdollistaisi esim. osuuskunnan toimimisen emona ja sen alla osuustoiminnalliset asunto-osaakeyhtiöt pienempinä yksiköinä. Keskeistä huomioitavaa lausuntopalautteessa on potentiaalisten osuustoimijoiden palaute ehdotettavien säännösten toimivuudesta käytännössä.

#### **4. Osuustoiminnallisen asunto-osaakeyhtiön toiminimi**

**Toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että AOYL 28 a luvussa tarkoitetun yhtiön toiminimestä on selvästi ilmevä osuustoiminnallinen asunto-osaakeyhtiömuoto (7 §:n 1 momentin 4 kohta).**

Kannatan sellaisenaan, ks. perustelut edelliseen kohtaan